

Brf Runby Gårdar  
Lövstavägen 64  
194 42 Upplands Väsby

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Runby Gårdar**  
769616-4115

Räkenskapsåret  
2013



Styrelsen för Brf Runby Gårdar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät vid årsskiftet 2013-12-31 189 lägenheter med bostadsrätt och 26 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter vidare två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och "Norlandia Förskolor" (daghem), samt parkeringsplatser och förråd.

Föreningens adress är Lövstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby

### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Jonas Broström	Ordförande
Bengt-Åke Forselius	Vice ordförande
Marie Östlund	Sekreterare
Alexander Santos Rodriquez	Ledamot
Risto Keckman	Suppleant
Filip Hedblom	Suppleant
Joel Axner	Suppleant

Inom styrelsen har arbetet fördelats enligt följande:

**Administration:** Marie Östlund och Alexander Santos Rodriguez;

**Tekniska frågor:** Bengt-Åke Forselius, Risto Keckman, Filip Hedblom, Joel Axner;

**Framtidsprojekt:** Jonas Broström;

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till vissa styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

Under året har 12 protokollförda möten hållits, inklusive ett konstituerande möte.

### Revisor:

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson, KPMG AB.

### Firmateckning och attesträtt

Föreningens firma har tecknats av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen. Samma princip har gällt för attesträtten.

### Ersättningar

Till styrelsens medlemmar, totalt 7 personer, har reserverats 8 basbelopp exkl. sociala avgifter. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen. En plats i valberedningen har varit vakant hela året.

#### Föreningens kansli

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan kl 08.00-09.00. Styrelsen har överlåtit till Renew Services representant att vara den som bemannar kansliet under expeditionstiden.

Boende kan komma i kontakt med kansliet via telefon, e-mail eller personligt besök. Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras via telefon eller e-mail. Styrelsemöten, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Runby Skola har lånat ut sin matsal för större sammankomster, ex föreningsstämma.

#### Årsavgiften

Månadskostnaden per lägenhetsstorlek under 2013 framgår av nedanstående tabell.

<b>Lägenhetsstorlek</b>	<b>Yta m2</b>	<b>Bostadsrätt Kronor</b>	<b>Hysesrätt Kronor</b>
1 rum och kök	29	1 564	3 101
2 rum och kök	45	2 565	-----
2 rum och kök	53	3 010	-----
2 rum och kök	54	3 066	5 057
3 rum och kök	68	3 846	6 048
4 rum och kök	68	3 846	-----
4 rum och kök	80	3 863	6 892
5 rum och kök	80	4 513	-----
5 rum och kök	93	4 513	-----

Årsavgiften höjdes med 2,6 % den 1 januari 2014.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 25 lägenheter överlåtit. Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av alla överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap.

Vi har under året sålt fyra (4) lägenheter och fått ett kapitaltillskott på cirka 4 820 000 kr.

Vid årsskiftet 2013-12-31 fanns två (2) beviljade andrahandsuthyrningar.

I enlighet med gällande föreningsstadgar har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp.

#### Försäkringar

Fastigheterna var under året försäkrade hos Moderna försäkringar genom Försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingått. Föreningen tecknar inte någon kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna (upphörde 31 december 2012).

*P*



#### Parkeringsplatser

Hyresnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året för befintliga hyresgäster. Vid nytecknade av parkeringsavtal och byte av plats har nya avgifter tagits ut från och med 1 januari 2014. El har ingått i hyran.

	Befintliga	Nya avtal
P-plats	150 kr	200 kr
Carport	280 kr	330 kr
Carport/el	350 kr	400 kr
Carport/grind	350 kr	400 kr
Carport/el/grind	400 kr	450 kr

Vid årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på en väntelista finns.

#### Gemensamhetslokalerna

Våra gemensamhetslokaler har nu tagits i bruk och vid årsskiftet hade 40 hushåll tecknat ett abonnemang för våra gym, bastu och snickeriverkstad. Även övernattningsslägenheten och styrelserummet hyrs regelbundet ut.

Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Att hyra övernattningsslägenheten kostar 300 kr/dygn och styrelserummet kostar 150 kr/dygn.

#### Energiåtgång

Totalt förbrukades 2 347 MWh fjärrvärmeenergi till uppvärmning. Föreningens kostnad uppgick till 2 101 497 kr. Föreningens elkostnad var under 2013 770 490 kronor. Vattenförbrukningen uppgick till ca 33 033 m<sup>3</sup> till en kostnad av 868 548 kr, per lägenhet oavsett storlek förbrukades 153 m<sup>3</sup> vatten.

#### Leverantörer

##### **Fastighetsskötsel**

Renew Service AB har haft ansvar för fastighetsskötseln. Företaget har på deltid haft fast personal på plats under året.

##### **Ekonomisk förvaltning**

Restate har ansvarat för föreningens kamerala förvaltning under året. Föreningen har även utnyttjat andra tjänster som förvaltaren tillhandahållit.

##### **Bank & förvaltningstjänster**

Swedbank, Stockholm har levererat föreningens samtliga banktjänster. Samtliga fastighetslån har varit placerade i SBAB.

##### **Bevakning**

Säkerhetsordningsbevakning, SOB ansvarade för nattlig rondering av området, inklusive parkeringsområdena.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Rörelsens intäkter	1	11 195 316	11 052 534
Övriga rörelseintäkter		0	231
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-2 383 283	-2 158 239
Reparationer	3	-706 910	-1 583 601
Underhåll	4	0	-2 412
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-4 327 353	-5 283 832
Övriga driftskostnader	6	-247 457	-284 742
Fastighetsskatt	7	-300 250	-344 615
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-832 442	-1 347 757
Styrelsekostnader	9	-613 985	-350 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-554 043	-563 806
		<b>-9 965 723</b>	<b>-11 919 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 229 593</b>	<b>-866 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från likvidation av tidigare förvärvat fastighetsbolag	11	0	-5 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	9 808	23 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-3 292 951	-3 930 416
		<b>-3 283 143</b>	<b>-3 912 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 053 550</b>	<b>-4 779 347</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 053 550</b>	<b>-4 779 347</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 053 550</b>	<b>-4 779 347</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	14	211 787 959	212 175 338
Källare/trapphus	15	106 067	112 306
Ventilation/klimat	16	295 609	312 998
Markanläggning	17	838 537	887 863
Inventarier, verktyg och installationer	18	197 021	230 920
		<b>213 225 193</b>	<b>213 719 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 225 193</b>	<b>213 719 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	19	0	208 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	382 643	231 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>382 643</b>	<b>440 110</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	21	2 239 795	3 153 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 622 438</b>	<b>3 593 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 847 631</b>	<b>217 312 624</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		87 969 795	86 107 185
Uppskrivningsfond		104 111 724	104 111 724
Upplåtelseavgifter		16 502 084	14 590 905
Fond för yttre underhåll		1 943 668	1 560 151
		<b>210 527 271</b>	<b>206 369 965</b>
<b><i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-116 944 234	-111 781 370
Årets resultat		-2 053 550	-4 779 347
		<b>-118 997 784</b>	<b>-116 560 717</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 529 487</b>	<b>89 809 248</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar	23	6 887 500	6 887 500
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	114 363 913	114 881 657
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	25	696 055	3 374 334
Skatteskulder	26	644 865	675 685
Övriga kortfristiga skulder		1 042	5 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 724 769	1 678 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 066 731</b>	<b>5 734 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 847 631</b>	<b>217 312 624</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		123 104 000	123 104 000
		<b>123 104 000</b>	<b>123 104 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

10



## **Tilläggsupplysningar**

### **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008.1 (K2-reglerna).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning enligt plan görs med 1 % årligen på avskrivningsunderlaget beräknat på ett restvärde om 75 % av anskaffningsvärdet om 100 år.

Inventarier: skrivs av med 10 % per år på bokfört restvärde.

Källare: skrivs av på 20 år.

Ventilationsanläggning: skrivs av på 20 år.

Markanläggning: skrivs av på 20 år.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.



## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	7 926 657	7 440 310
Hyror bostäder	1 804 600	2 072 251
Hyror lokaler	754 342	752 016
Hyror garage	4 800	4 800
Hyror p-platser	566 174	571 620
Hyror förråd	6 720	6 720
Parkeringsautomater	15 224	28 745
Gemensamhetslokaler	42 300	0
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	50 588	40 508
Debiterad indrivning	4 620	9 290
Öresutjämning	61	-312
Försäkringsersättningar	0	122 720
Övriga intäkter	19 230	3 866
	<b>11 195 316</b>	<b>11 052 534</b>

## Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel, entreprenad	654 316	485 697
Fastighetsskötsel enligt beställning	87 978	243 734
Fastighetssköts gård entreprenad	175 625	30 425
Fastighetssk gård enligt beställning	40 989	401 211
Städning entreprenad	237 004	225 232
Städning enligt beställning	49 026	32 699
Avtal Tvättstuga	288 960	165 298
Bevakning	36 640	39 372
Gård	44 583	163 878
Serviceavtal	267 269	47 424
Hisserviceavtal	106 645	97 467
Förbrukningsmateriel	0	153 670
Mattvätt	45 056	31 590
Parkeringskostnader	0	29 761
Störningsjour och larm	12 825	8 981
Obligatoriska besiktningskostnader	0	1 800
Hissbesiktning	26 831	0
Snöröjning	309 536	0
	<b>2 383 283</b>	<b>2 158 239</b>

Posten snöröjning fanns under 2012 under rubriken taxebundna kostnader och uppvärmning. Under 2013 är denna post flyttad till fastighetsskötsel på grund av byte av kontoplan.

### Not 3 Reparationer

	2013	2012
Byggnad	2 881	21 934
Hyreslägenheter	38 486	316
Reparation av bostadsrätt	2 120	0
Lokaler	2 535	28 486
Gemensamma utrymmen	48 077	84 616
Portar	4 913	0
Lås	35 738	14 909
Tvättstuga	28 699	0
Soprum	25 755	9 500
Installationer	5 071	0
VVS	54 141	43 142
Värmeanläggning	25 065	0
Ventilation	100 149	38 447
Elinstallationer	15 682	2 086
Hiss	2 648	0
Vattenskada	258 369	1 334 680
Tak	5 493	0
Fasad	475	0
Gård	20 222	5 485
Reparationer övrigt	23 809	0
Skadegörelse	6 582	0
	<b>706 910</b>	<b>1 583 601</b>

### Not 4 Underhåll

	2013	2012
Renovering	0	2 412
	<b>0</b>	<b>2 412</b>

**Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Elkostnad	770 490	743 216
Värmekostnader	2 101 497	2 134 862
Värmekostnader avseende föregående år	0	538 787
Vattenkostnader	868 548	750 792
Sophämtning	514 278	292 988
Grovsopor	72 540	297 755
Renhållning	0	80 756
Snöröjning	0	444 676
	<b>4 327 353</b>	<b>5 283 832</b>

**Not 6 Övriga driftskostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsförsäkring	104 687	143 332
Kabel-TV	142 770	141 410
	<b>247 457</b>	<b>284 742</b>

**Not 7 Fastighetsskatt**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskatt	300 250	344 615
	<b>300 250</b>	<b>344 615</b>

10



## Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Hyra av förråd	13 750	0
Hyra av maskiner och inventarier	9 486	0
Förbrukningsinventarier	749	0
Förbrukningsmaterial	57 857	0
Reklam och PR	2 812	0
Annonsering	600	0
Kreditupplysning	7 688	0
Krav och påminnelser	5 230	0
Överlåtelseavgifter brf	24 438	0
Pantsättningsavgifter brf	26 590	0
P-platsbyten	24 823	0
Kontorsmaterial	4 831	0
Trycksaker	6 100	0
Telekommunikation	10 240	0
Postbefordran	1 906	0
Konstaterade hyresförluster	9 938	634 422
Revisionsarvode	28 918	27 676
Medlems-/styrelsemöten	13 447	0
Ekonomiskt förvaltningsarvode	256 532	387 702
Ekonomiskt förvaltningsarvode utöver avtal	79 375	0
Tekniskt förvaltningsarvode	17 406	132 658
Administration	0	52 137
Föreningsavg	4 309	5 004
Datakommunikation	6 490	9 544
Avg juridiska åtgärder	4 928	14 625
Avhysning	0	10 427
Trivselkostnader	0	1 264
Juridiska kostnader	69 133	39 062
Påminnelse- och kravavgifter	0	50
Övriga förvaltningskostnader	22 500	3 667
Bankavgifter	15 207	0
Övriga externa kostnader	106 450	29 519
Ej avdragsgilla kostnader	709	0
	<b>832 442</b>	<b>1 347 757</b>

## Not 9 Styrelsekostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	468 000	266 680
Skattefri bilersättning	426	0
Arbetsgivaravgifter	145 559	83 789
	<b>613 985</b>	<b>350 469</b>

**Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2013	2012
Avskrivning byggnader	447 190	456 953
Avskrivning källare	6 239	6 239
Avskrivning ventilation	17 389	17 389
Avskrivning markanläggning	49 326	49 326
Avskrivning inventarier	33 899	33 899
	<b>554 043</b>	<b>563 806</b>

**Not 11 Resultat från likvidation av tidigare förvärvat fastighetsbolag**

	2013	2012
Resultat från dotterbolag	0	5 680
	<b>0</b>	<b>5 680</b>

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter	2 140	19 768
Drösmålsränta avgifter och hyror	7 587	3 690
Skatteränta	81	0
	<b>9 808</b>	<b>23 458</b>

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013	2012
Låneräntor långfristiga	3 273 403	3 921 989
Kostnadsräntor skattekonto	9 415	6 934
Ränta checkräkning	0	634
Drösmålsränta leverantörsskulder	4 714	547
Räntekostn kortfriga skulder	5 419	99
Övriga finansiella kostnader	0	213
	<b>3 292 951</b>	<b>3 930 416</b>

10

### Not 14 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 015 924	209 385 339
Aktiverat under året	59 811	4 630 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 075 735</b>	<b>214 015 924</b>
Ingående avskrivningar	-1 840 586	-1 383 633
Årets avskrivningar	-447 190	-456 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 287 776</b>	<b>-1 840 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 787 959</b>	<b>212 175 338</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 471 000	92 038 000
Taxeringsvärden mark	33 048 000	35 801 000
	<b>136 519 000</b>	<b>127 839 000</b>

### Not 15 Källare/trapphus

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 785	124 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 785</b>	<b>124 785</b>
Ingående avskrivningar	-12 479	-6 240
Årets avskrivningar	-6 239	-6 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 718</b>	<b>-12 479</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 067</b>	<b>112 306</b>

### Not 16 Ventilation/klimat

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 775	347 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>347 775</b>	<b>347 775</b>
Ingående avskrivningar	-34 777	-17 389
Årets avskrivningar	-17 389	-17 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 166</b>	<b>-34 777</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295 609</b>	<b>312 998</b>

10

### Not 17 Markanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	986 514	986 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>986 514</b>	<b>986 514</b>
Ingående avskrivningar	-98 652	-49 326
Årets avskrivningar	-49 326	-49 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 978</b>	<b>-98 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>838 536</b>	<b>887 862</b>

### Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	338 989	289 559
Inköp	0	49 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>338 989</b>	<b>338 989</b>
Ingående avskrivningar	-108 069	-74 170
Årets avskrivningar	-33 899	-33 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 968</b>	<b>-108 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 021</b>	<b>230 920</b>

### Not 19 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avgifter och hyror avräkning	0	97 873
Osäkra hyres/avgifter fordringar	0	-97 873
Avräkning skatter och avgifter	0	3
Övriga kortfristiga fordringar	0	208 316
	<b>0</b>	<b>208 319</b>

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	373 011	225 194
Upplupna intäkter	3 947	6 597
Ränteintäkter	5 685	0
	<b>382 643</b>	<b>231 791</b>



### Not 21 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 913 627 219-3	2 239 774	3 143 089
Handkassa	21	10 000
	<b>2 239 795</b>	<b>3 153 089</b>

### Not 22 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 107 185	14 590 905	1 560 151	-111 781 370	-4 779 347
Avsättning yttre fond	1 862 610	1 911 179			
Avsättning yttre fond			383 517	-383 517	
Disposition av föregående års resultat:				-4 779 347	4 779 347
Årets resultat					-2 053 550
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 969 795</b>	<b>16 502 084</b>	<b>1 943 668</b>	<b>-116 944 234</b>	<b>-2 053 550</b>

### Not 23 Övriga avsättningar

	2013-12-31	2012-12-31
Renoveringsfond förvärv	6 887 500	6 887 500
	<b>6 887 500</b>	<b>6 887 500</b>

### Not 24 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Låneränta	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB 19154726	2,57%	2014-05-28	30 355 629	30 510 625
SBAB 19154602	2,67%	2014-07-01	28 600 069	28 651 000
SBAB 19154750	3,22%	2014-08-22	18 322 463	18 430 831
SBAB 19154785	2,61%	2014-08-22	30 111 146	30 289 201
SBAB 22495003	2,38%	2014-12-30	3 487 303	3 500 000
SBAB 22494953	2,38%	2014-12-30	3 487 303	3 500 000
			<b>114 363 913</b>	<b>114 881 657</b>

**Not 25 Leverantörsskulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Leverantörsskulder	696 055	3 374 334
	<b>696 055</b>	<b>3 374 334</b>

**Not 26 Skatteskulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Skatteskulder	344 615	675 685
Beräknad fastighetsskatt	300 250	0
	<b>644 865</b>	<b>675 685</b>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	480 852	583 372
Upplupna arvoden	366 000	264 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	114 997	82 949
Förutbet. hyror/avgifter	733 248	718 669
Restbelopp avgifter och hyror	-328	-327
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
	<b>1 724 769</b>	<b>1 678 663</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 2 maj 2014



Jonas Broström



Bengt-Åke Forselius

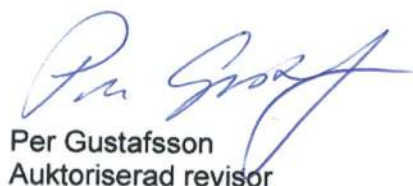


Alexander Santos Rodriguez



Marie Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-08



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, org. nr 769616-4115

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Runby Gårdars finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2014



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor